

## **Poznámky k účtovnej závierke k 31.12.2025**

### **A. Všeobecné informácie**

#### **a) Identifikácia účtovnej jednotky**

Obchodné meno účtovnej jednotky	Párovské lúky a.s. (ďalej tiež „spoločnosť“)
Sídlo účtovnej jednotky	Zochova 6-8, 811 02 Bratislava
Dátum založenia účtovnej jednotky	23.06.2008
Dátum vzniku účtovnej jednotky	09.09.2008

#### **b) Opis hospodárskej činnosti účtovnej jednotky**

Uskutočňovanie stavieb a ich zmien

Sprostredkovanie predaja, prenájmu a kúpy nehnuteľností (realitná činnosť)

Prenájom nehnuteľností spojený s poskytovaním iných než základných služieb spojených z prenájmom

#### **c) Schválenie účtovnej závierky za rok 2024**

Účtovnú závierku spoločnosti Párovské lúky a.s. za rok 2024 schválilo riadne valné zhromaždenie.

#### **d) Právny dôvod na zostavenie účtovnej závierky**

Táto účtovná závierka sa predkladá ako riadna individuálna účtovná závierka. Bola zostavená za účtovné obdobie od 1. januára do 31. decembra 2025 podľa slovenských právnych predpisov, a to zákona o účtovníctve a postupov účtovania pre podnikateľov.

#### **e) Počet zamestnancov ku dňu, ku ktorému sa zostavuje závierka**

Spoločnosť nemá žiadnych zamestnancov

### **B. Informácie o orgánoch účtovnej jednotky**

Spoločnosť neposkytla pre členov orgánov žiadne pôžičky, ani žiadne záruky a iné zabezpečenia.

### **C. Použité účtovné zásady a účtovné metódy**

1. Spoločnosť uplatňuje účtovné princípy a postupy účtovania v súlade so zákonom o účtovníctve a s postupmi účtovania pre podnikateľov, ktoré platia v Slovenskej republike. Účtovníctvo sa vedie v peňažných jednotkách slovenskej meny, t. j. v eurách.
2. Účtovná závierka za rok 2025 bola spracovaná za predpokladu nepretržitého pokračovania činnosti.
3. Účtovníctvo sa vedie na základe dodržania časovej a vecnej súvislosti nákladov a výnosov. Za základ sa berú všetky náklady a výnosy, ktoré sa vzťahujú k účtovnému obdobiu bez ohľadu na dátum ich platenia.

4. Pri oceňovaní majetku a záväzkov sa uplatňuje zásada opatrnosti, t. j. berú sa za základ všetky riziká, straty a zníženia hodnoty, ktoré sa týkajú majetku a záväzkov a sú známe ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka.
5. Dlhodobé a krátkodobé pohľadávky, záväzky, úvery a pôžičky – pohľadávky a záväzky sa v súvahe vykazujú ako dlhodobé alebo krátkodobé podľa zostatkovej doby splatnosti ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka. Časť dlhodobej pohľadávky a časť dlhodobého záväzku, ktorých splatnosť nie je dlhšia ako jeden rok odo dňa, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, sa vykazuje v súvahe ako krátkodobá pohľadávka alebo krátkodobý záväzok.
6. Použitie odhadov – zostavenie účtovnej závierky si vyžaduje, aby vedenie spoločnosti vypracovalo odhady a predpoklady, ktoré majú vplyv na vykazované sumy aktív a pasív, uvedenie možných budúcich aktív a pasív k dátumu účtovnej závierky, ako aj na vykazovanú výšku výnosov a nákladov počas roka. Skutočné výsledky sa môžu od takýchto odhadov líšiť.
7. Zmena účtovných zásad a účtovných metód  
Spoločnosť v roku 2025 v porovnaní z predchádzajúcim obdobím nezmenila účtovné zásady a účtovné metódy.

## 8. Spôsob ocenenia jednotlivých zložiek majetku a záväzkov – prvé ocenenie

Pri obstaraní majetku sa uplatňuje princíp obstarávacích cien. Ocenenie jednotlivých položiek majetku a záväzkov je takéto:

- a) Zásoby obstarané kúpou (pozemky určené na predaj podľa § 30d ods. 7.) – sa oceňujú obstarávacou cenou, ktorá zahŕňa cenu pozemkov a náklady súvisiace s obstaraním nehnuteľnosti (náklady na uzatvorenie kúpnej zmluvy, vklad do katastra a pod.) Úroky z cudzích zdrojov nie sú súčasťou obstarávacej ceny.
- b) Zásoby vytvorené vlastnou činnosťou (výstavba nehnuteľnosti na predaj po ukončení výstavby podľa § 30d ods. 6.) – sa oceňujú vlastnými nákladmi. Vlastné náklady sú priame náklady (priamy materiál, priame mzdy a ostatné priame náklady) a časť nepriamych nákladov bezprostredne súvisiacich s vytvorením zásob vlastnou činnosťou (výrobná réžia). Správna réžia nie je súčasťou vlastných nákladov. Súčasťou vlastných nákladov nie sú úroky z cudzích zdrojov.
- c) Pohľadávky:
  - pri ich vzniku alebo bezodplatnom nadobudnutí – menovitou hodnotou,
  - pri odplatnom nadobudnutí (postúpení) alebo nadobudnutí vkladom do základného imania – obstarávacou cenou, vrátane nákladov súvisiacich z ich obstaraním. Toto ocenenie sa znižuje o pochybné a nevymožiteľné pohľadávky.
- d) Krátkodobý finančný majetok – menovitou hodnotou
- e) Záväzky:
  - pri ich vzniku – menovitou hodnotou,
  - pri prevzatí – obstarávacou cenou.
- f) Rezervy – v očakávanej výške záväzku
- g) Úvery a pôžičky:
  - pri ich vzniku – menovitou hodnotou,
  - pri prevzatí – obstarávacou cenou.Úroky z úverov a pôžičiek sa účtujú do obdobia, s ktorým časovo a vecne súvisia.

- h) Daň z príjmov splatná – podľa slovenského zákona o dani z príjmov sa splatné dane z príjmov určujú z účtovného zisku pri sadzbe 21 %, po úpravách o niektoré položky na daňové účely.

## **9. Spôsob ocenenia jednotlivých zložiek majetku a záväzkov – nasledujúce ocenenie**

Predpokladané riziká, straty a zníženia hodnoty, ktoré sa týkajú majetku a záväzkov, sa vyjadrujú prostredníctvom rezerv. Rezervy sa účtujú v očakávanej výške záväzku. Spoločnosť vytvára rezervu na vedenie účtovníctva, zostavenie účtovnej závierky a daňového priznania, pri ktorých nie je známa presná výška záväzku. Ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, sa posudzuje ich výška a odôvodnenosť.

**D. Doplňujúce údaje k súvahe – aktíva****a) Zásoby**

Spoločnosť vykazuje v zásobách pozemky, obstarané za účelom predaja vo výške 4 801 803 Eur (133 – Nehnuteľnosť na predaj) a náklady na výstavbu nehnuteľnosti na predaj po ukončení výstavby, aktivované do nedokončenej výroby vo výške 1 180 801 Eur (121 – Nedokončená výroba)

Na pozemky je v zmysle Záložnej zmluvy zo dňa 27.7.2009 a Zmluvy o postúpení pohľadávky zo dňa 18.9.2009 zriadené záložné právo v prospech Sky Finance B.V. Záložným právom je zabezpečená pohľadávka na zaplatenie kúpnej ceny pozemkov, ktorá vyplýva z Kúpnej zmluvy zo dňa 27.7.2009.

**b) Prehľad o pohľadávkach****1. Pohľadávky podľa zostatkovej doby splatnosti**

Položka	2025	2024
Pohľadávky po lehote splatnosti	0	0
Pohľadávky so zostatkovou dobou splatnosti do jedného roka	7 931	11 387
<b>Spolu krátkodobé pohľadávky</b>	<b>7 931</b>	<b>11 387</b>
Pohľadávky so zostatkovou dobou splatnosti jeden rok až päť rokov	-	-
Pohľadávky so zostatkovou dobou splatnosti dlhšou ako päť rokov	-	-
<b>Spolu dlhodobé pohľadávky</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

**c) Prehľad o finančných účtoch**

Spoločnosť má finančný majetok v štruktúre:

Položka	2025	2024
Pokladňa, ceniny	0	0
Bankové účty bežné	3 563	2 210
<b>Spolu</b>	<b>3 563</b>	<b>2 210</b>

**E. Doplňujúce údaje k súvahe – pasíva****a) Vlastné imanie**

Prehľad pohybov vo vlastnom imaní sú uvedené v časti K.

**Popis základného imania**

Text	Stav k 1.1. 2025	Stav k 31.12. 2025
Upísané základné imanie celkom	33 194	33 194

- z toho: nepenažný vklad		
Splatené	33 194	33 194
Počet akcií	10	10
Nominálna hodnota akcie	3 319	3 319

Základné imanie bolo celé splatené. Zákonný rezervný fond bol vytvorený pri vzniku spoločnosti vkladmi nad rámec základného imania vo výške 10% zo základného imania.

#### Vysporiadanie straty za r. 2024

<b>Položka</b>	<b>2024</b>
Účtovná strata	33 611
<b>Vysporiadanie účtovnej straty</b>	<b>2024</b>
Prevod do neuhradenej straty minulých rokov	33 611
<b>Spolu</b>	<b>33 611</b>

#### b) Prehľad o rezervách

31. december 2025

Položka	Stav k 1. 1. 2025	Tvorba	Použitie	Zrušenie	Stav k 31. 12. 2025
<b>Krátkodobé rezervy</b>					<b>0</b>
Krátkodobé zákonné rezervy					
Ostatné krátkodobé rezervy					0
<i>rezerva na vedenie účtovníctva a zostavenie účtovnej závierky</i>					0
<i>rezerva na zostavenie daň.priznania</i>					

#### c) Prehľad o záväzkoch

##### 1. Záväzky po lehote splatnosti a záväzky podľa zostatkovej doby splatnosti

Položka	Spolu k 31. 12. 2025	Spolu k 31. 12. 2024
<b>Krátkodobé záväzky:</b>		
Záväzky po lehote splatnosti		
Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti do 1 roka vrátane	7 963	8 213
<b>Dlhodobé záväzky:</b>		
Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti 1 – 5 rokov	6 246 286	6 181 196
Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti nad 5 rokov		
<b>Spolu dlhodobé záväzky</b>	<b>6 246 286</b>	<b>6 181 196</b>

##### 2. Záväzky zabezpečené záložným právom alebo inou formou zabezpečenia

Spoločnosť má záväzok vo výške 4 493 732 Eur, ktorý je zabezpečený záložným právom na základe Záložnej zmluvy zo dňa 27.7.2009 v prospech veriteľa Sky Finance B.V. Predmetom zálohu sú pozemky v majetku spoločnosti, vykázané v zásobách.

### 3. Pôžičky

Názov položky	Mena	Suma istiny v mene k 31.12.2025
Dlhodobé pôžičky	EUR	1 559 487
Dlhodobé pôžičky	EUR	4 493 732

## **F. Doplnujúce údaje k výkazu ziskov a strát – výnosy**

### a) Tržby z predaja tovaru, vlastných výrobkov a služieb

Spoločnosť v roku 2025 dosiahla tržby z služieb vo výške 3 011 €.

### b) Zmena stavu vnútroorganizačných zásob

Názov položky	2025	2024			
	Konečný stav	Konečný stav	Začiatkový stav		
Nedokončená výroba	1 180 801	1 148 377	1 073 362		
<b>Spolu</b>	<b>1 180 801</b>	<b>1 148 377</b>	<b>1 073 362</b>		
Iné - presuny	-	-	-		
Zmena stavu vnútroorganizačných zásob vo výkaze ziskov a strát	-	-	-		

## **G. Doplnujúce údaje k výkazu ziskov a strát – náklady**

### a) Náklady za poskytnuté služby

Položka	2025	2024
<b>Služby</b>	<b>34 899</b>	<b>80 169</b>
<i>Náklady na výstavbu nehnuteľností</i>	28 489	78 179
<i>Nájomné nebytových priestorov</i>	240	240
<i>Ekonomické služby a daňové poradenstvo</i>	1 710	1 153
<i>Ostatné služby</i>	4460	597

### b) Ostatné náklady z hospodárskej a finančnej činnosti

Položka	2025	2024
<b>Ostatné významné položky finančných nákladov</b>	<b>34 103</b>	<b>27 294</b>

- úroky z prijatých pôžičiek	31 691	27 000
- bankové poplatky	290	268

## H. Daň z príjmov

Z dôvodu vyčíslenia nulového základu dane spoločnosť účtovala o splatnej dani z príjmu vo výške 340,- eur, čo zodpovedá výške licenčnej dane.

## I. Prehľad o iných aktívach a iných pasívach

Spoločnosť nemá žiaden podmienený majetok, ani podmienené záväzky, ktoré sa nevykazujú v súvahe.

## J. Skutočnosti, ktoré nastali po dni, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka a do dňa zostavenia účtovnej závierky

žiadne

## K. Prehľad zmien vlastného imania

31. december 2025

Položka	Stav k 1. 1. 2025	Stav k 31. 12. 2024
Základné imanie	33 194	33 194
Zákonný rezervný fond z kapitálových vkladov	3 319	3 319
Neuhradená strata minulých rokov	-263 407	-200 792
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	-33 611	-29 004
<b>Celkom</b>	<b>-260 505</b>	<b>-193 283</b>